



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXVII - Број 5

НОВИ САД, 20. фебруар 2008.

примерак 240,00 динара

ГРАД НОВИ САД

Скупштина

27

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 22. тачка 4. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/2002) Скупштина Града Новог Сада на XXXIII седници 17. децембра 2007. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ АДИЦА У НОВОМ САДУ

1. УВОД

1.1. Основ за израду плана

Скупштина Града Новог Сада је на XXV седници 18. децембра 2006. године донела Одлуку о изради плана детаљне регулације Адица у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 49/2006), чији саставни део је и Програм за израду плана детаљне регулације. Доношењем ове одлуке, сходно, члану 46. став 1. Закона о планирању и изградњи, стекли су се услови да се приступи изради плана детаљне регулације.

Основ за израду плана детаљне регулације Адица у Новом Саду (у даљем тексту: план) садржан је у Генералном плану града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/2006) (у даљем тексту: Генерални план), који је утврдио да је за подручје стамбене зоне Адица услов за изградњу објеката и уређење простора план детаљне регулације, који представља даљу разраду планских решења садржаних у Генералном плану.

1.2. Положај, место и карактеристике простора

Према Генералном плану, простор који је обухваћен планом намењен је породичном становању, општеградском центру, пословању на улазним правцима у град, спортском центру, парку, површинама за хидротехничке захвате и коридорима инфраструктуре.

Бруто површина грађевинског рејона обухваћеног планом је 280 ha.

Овај простор припада западном делу града, а граница плана дефинисана је улицама Шумском, Новосад-

ским путем, Палићком, Симе Пандуровића, Ветерничком, границом грађевинског рејона и границом парцеле одбрамбеног насипа уз Дунав.

Простор Адица пре 1994. године није припадао грађевинском подручју града Новог Сада. Започета бесправна изградња иницирала је израду "Анализе бесправне стамбене изградње", која је показала да је проширење грађевинског рејона на овај простор оправдано, како са становишта града, тако и у интересу бесправних градитеља.

Изменама и допунама Генералног урбанистичког плана Новог Сада до 2005. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 16/85 и 15/94) ово подручје се намењује индивидуалном становању.

Након тога донет је Детаљни урбанистички план "Адице" ("Службени лист Града Новог Сада, број 13/95), којим су обухваћени и уграђени у планско решење нелегално изграђени објекти.

После наведеног плана, 2002. године донет је Регулациони план "Адице" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 15/2002 и 17/2003) којим је поново усаглашавано стање на терену са планом.

Нелегална изградња је настављена мимо важећег плана, као и изградња која је у складу са важећим планом, али без потребне претходне урбанистичке документације, па је овај план, планираним решењем прихватио стање на терену (новонасталу изградњу), колико је то било могуће у односу на већ раније изграђене објекте.

У периоду од усвајања плана до данас, изграђен је велики број породичних стамбених објеката и објеката комерцијално-услужних садржаја уз Новосадски пут, као и уз Улицу Бранка Ћопића. На основу важећег плана, од ванстамбених садржаја изграђена је дечија установа, а припрема се и изградња православног храма.

Према добијеним подацима, на овом простору изграђено је 1226 станова и евидентирано је 5597 становника, што свакако није права слика стања на терену.

2. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА

Грађевински рејон који је обухваћен планом налази се највећим делом у КО Ветерник, а мањим, источним делом у КО Нови Сад II, обухватајући целокупну Шумску улицу до источне регулације те улице унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је осовинска тачка број 516. Од ове тачке граница се пружа ка истоку и поклапа се са осовином Новосадског пута до пресека са границом КО Ветерник и КО Нови Сад II. У овој тачки граница скреће ка југу гра-

ницом поменутих КО до тромеђе парцела бр. 7836, 7837/1 и 7851 све у КО Нови Сад II. Одавде граница скреће на југоисток и поклапа са источном границом парцеле број 7851 (Улица шумска) до тромеђе парцела бр. 7851, 7728 и 7827. Даље граница скреће на запад и поклапа се са северном границом парцеле број 4280 (парцела одбрамбеног насипа) у КО Ветерник до тромеђе парцела бр. 4280, 3984/1 и 3985 где скреће на север источним границама парцела бр. 3985, 3989, 3993/1, 3983/2 и 3983/3 до најзападније тачке међе парцела бр. 3991/1 и 3992/1 из које граница благо скреће на северо-запад, пресеца парцеле бр. 3992/1 и 3994/6 до тромеђе парцела бр. 4276/1, 4276/2 и 3994/6. Одавде граница, правцем североистока, прати источне међе парцела бр. 3997/1, 4002/3 и тим правцем пресеца парцелу број 4276/10. У тачки пресека граница скреће на северозапад и прати западну регулацију Ветерничке улице до југоисточне границе парцеле број 4279 (насип) где скреће у правцу североистока до осовинске тачке број 284, а затим скреће у правцу истока, поклапа се са осовинама улица које су дефинисане осовинским тачкама бр. 835, 836, 401 и 402 до тачке на пресеку са правцем који је паралелан северној граници парцеле број 3769/4 на растојању од 7,50 м. Од ове тачке граница наставља претходно описаним правцем до тачке на пресеку са осовином улице дефинисане осовинским тачкама број 405 и 516. Даље граница скреће у правцу севера, прати осовину улице до осовинске тачке број 516 где се затвара граница грађевинског рејона.

Овако описана граница обухвата простор укупне површине 280 ha.

3. КОНЦЕПТ ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ

Простор обухваћен планом намењен је породичном становању са пратећим садржајима, односно урбаном опремом насеља која представља основу за задовољавање егзистенцијалних потреба становништва.

Концепт просторне организације се у односу на раније важећи план знатно не мења.

У грађевинском рејону планирају се површине за породично становање, простор намењен центру, основне школе, дечије установе, спортско-рекреативни центар, парк, радни простор, православни храм и површине дефинисане условима надлежних комуналних организација где није планирана изградња (испод коридора далековода, заштитни појас уз насипе, заштитни појас уз канале и заштитни појас радио антене).

Планира се очување примарне саобраћајне мреже улица и њен континуитет са одговарајућим профилом у циљу ефикасног колског и аутобуског повезивања са Новосадским путем и Телепом ка осталим деловима града.

Остала мрежа улица се у највећем делу задржава у планираним профилима и правцима, док се у неким улицама коригује траса и регулација због објеката који су изграђени на саобраћајници.

Становање

Највећу површину у граници плана обухвата простор породичног становања. Постојећи породични стамбени

објекти покривају равномерно цело подручје Адица, а планира се даља реализација на основу правила уређења и правила грађења објеката.

Подручје породичног становања представља знатан потенцијал за развој различитих активности које се могу обављати у оквиру објекта или на парцели.

У зонама породичног становања евидентирани су углавном породични стамбени објекти без пословања.

Одређени број објеката налази се већим или мањим делом у регулацијама постојећих улица, а неколико објеката на једном од главних саобраћајних праваца којим се планира повезивање јужног дела Адица са северним делом и излазак на Новосадски пут.

Саобраћајна мрежа која је успостављена Детаљним урбанистичким планом из 1995. год. мењала се Регулационим планом из 2002. год., а овим планом извршене су корекције (правци и ширине улица), да би се решење прилагодило постојећем стању, односно кроз планско решење су прихваћени постојећи породични стамбени и пословни објекти, у циљу проналажења најповољнијег решења у целини.

Уз задржавање постојеће парцелације (у највећој мери), планом је утврђена парцелација за она подручја која су намењена новој стамбеној изградњи.

Радне активности

Површина намењена комерцијално - услужним делатностима планирана је уз Новосадски пут, и скоро је у целини реализована. Планаира се завршетак започете реализације на слободним неизграђеним парцелама.

Уз Новосадски пут, као улазни правац у град, планира се простор за развој терцијарних делатности и производног занатства, као и делатности које по свом карактеру представљају садржаје центра. На овом локалитету изграђено је низ мањих привредних објеката (складишта, сервисне радионице, продајни простор и сл.). Део простора организован је као породично становање. Овај правац се у целини планира за комбиноване садржаје и породично становање.

Комплекс компаније "Raul Amon" који се налази у јужном делу насеља се задржава.

Терцијарне делатности су планиране и уз улицу Смедеревску. Изградња објекта могућа је у делу парцела које су изван постојећег енергетског коридора.

Општеградски центри

Простор намењен центру планира се у средишту Адица, док се секундарни центри планирани тако да равномерно покривају подручје Адица.

Центар зоне планира се уз Улицу Марије Бурсаћ и намењен је садржајима свакодневног и повременог снабдевања, друштвено-културним садржајима, угостиљству, здравству, апотеци и др.

Површина намењена центру представља једну целину, која је подељена на површину намењену јавним службама (здравство и култура) и површину која се планира за наведене намене. Простор који се планира за центре одређен је на основу планираног броја ста-

новника, а локацијски прилагођен гравитационом подручју које опслужује.

На тај начин планом се усмерава реализација садржаја центра који треба да је препознатљив у односу на зоне породичног становања у којима је поред становања могуће уводити и друге садржаје.

Уз Улицу Бранка Ћопића евидентирани су, поред становања, и садржаји различитих делатности, што се планом задржава и планира даљи развој непроизводних делатности и на тај начин формира линијски центар.

Основне школе и дечије установе

На основу прогнозираног броја становника на простору Адица и проценом броја предшколске и школске деце, планиране су основне школе и дечије установе.

Унутар подручја Адица лоциране су основне школе и дечије установе тако да задовољавају утврђене радијусе кретања корисника.

Дечије установе

Планирају се три дечије установе, од којих је једна постојећа, капацитета 210 деце, а за друге две планиран је обухват од 240 деце у оквиру целине бр. 3 и 160 деце у оквиру целине бр. 2.

Дечије установе је могуће отворити и у оквиру стамбених објеката.

Основне школе

Планирају се две основне школе капацитета 600 и 400 ученика (целине бр. 2 и 3).

Пијаца

За потребе становника Адица планира се зелена пијаца, поред центра у Улици Марије Бурсаћ.

Спортски центар и рекреативне површине

Генералним планом, Спортски центар "Адице" обухваћен је мрежом планираних зонских спортских центара на територији града. Центар је планиран за потребе становника Адица и шире.

Планирани садржај у оквиру зонског центра је следећи: спортска хала (као основни садржај свих зонских спортских центара) за мале спортове, или универзална спортска хала са дворанама за борилачке спортове, кугланом, стони тенис и друге спортове којима је неопходан простор за такмичење и тренажни рад, као и простор намењен садржајима угоститељства. Поред наведеног, могући садржаји центра су и сале за рекреацију (фитнес, аеробик, велнес центар и сл.).

Од отворених спортских терена планирају се терени за мале спортове (евентуално базен) или други отворени терени у зависности од интересовања становника.

Уз Улицу ветерничку у јужном делу Адица задржава се постојећи тениски центар, а уз насип уз Дунав задржава се постојећи коњички клуб.

Верски објекат

Православни храм је планиран на простору између улица Бањалучке и Смедеревске.

Парк

У јужном делу Адица, поред насипа уз Дунав, планиран је парк. Парк има карактеристике мањег зонског парка, који прати насип и протеже се између улица Симе Шолаје и Славујеве.

Осим функције повезивања центра са насипом, његов садржај треба да обезбеди потребе становника Адица и делом свих Новосађана. Заједно са рекреационом зоном приобаља он чини просторну зелену целину.

Сквер

Ове мање зелене површине планирају се на локалитетима где због ограничавајућих услова није могућа изградња било које врсте (испод далековода, у непосредној близини канала и др.).

Остале површине

Простор изворишта "Адице" се задржава.

Постојећи салаш уз Новосадски пут се задржава, али могућа намена је породично становање или комерцијално-услугне делатности, са или без становања.

Салаш источно од улице Ветерничке се задржава, с тим што се део парцеле који припада салашу планира за породично становање.

3.1. Подела на просторне целине

Постојећа изграђеност, планирана намена, постојећа и планирана мрежа саобраћајница, одредиле су да се цео простор у оквиру границе плана подели на осам целина које чине урбани блокови јасно дефинисани на графичком приказу плана.

Специфичну целину представља простор старих Адица који је, организован као урбана целина, са планираним ванстамбеним садржајима, од којих је реализована дечија установа. У оквиру овог простора изграђена је електроенергетска мрежа, гасне инсталације, водоводна мрежа и канализација која је повезана на канализациону мрежу Новог Сада.

Остале просторне целине представљају зоне које су делимично реализоване породичном стамбеном изградњом. У оквиру ових зона планирају се ванстамбени садржаји, који треба да задовоље део свакодневних и повремених потреба становника, као и други пратећи садржаји становања.

3.2. План поделе простора на јавно и остало грађевинско земљиште

Планом је јавно грађевинско земљиште разграничено од осталог грађевинског земљишта. Од целих и де-

лова постојећих парцела образоваће се парцеле јавног грађевинског земљишта, према графичком приказу.

Јавно грађевинско земљиште:

- саобраћајнице

целе парцеле у КО Ветерник: 2179/3, 2180/4, 2181/5, 2182/1, 2183/3, 2184/4, 2185/1, 2186/1, 2188/1, 2190/1, 2192/2, 2194/1, 2196/1, 2198/1, 2200/1, 2202/3, 2203/1, 2204/1, 2206/1, 2207/13, 2208/4, 2209/3, 2210/6, 2211/3, 2212/4, 2213/2, 2215/2, 2216/2, 2217/2, 2218/1, 2218/2, 2219/3, 2220/2, 2221/2, 2221/3, 2222/2, 2222/3, 2222/4, 2223/2, 2224/2, 2225/2, 2226/2, 2227/2, 2228/2, 2230/2, 2231/2, 2232/3, 2232/4, 2233/2, 2233/3, 2233/4, 2234/2, 2235, 2236/2, 2236/3, 2237/2, 2237/3, 2238/2, 2238/3, 2239/2, 2239/3, 2239/4, 2240/3, 2241/2, 2241/3, 2241/4, 2241/5, 2242/1, 2242/2, 2242/3, 2242/4, 2247/2, 2248/1, 2248/3, 2249/3, 2250/3, 2250/4, 2250/5, 2251/1, 2251/2, 2251/3, 2251/4, 2251/5, 2252/2, 2253/2, 2255/2, 2255/6, 2256/2, 2256/3, 2256/5, 2257/2, 2257/3, 2258/2, 2258/3, 2258/35, 2260/2, 2260/3, 2261/2, 2261/3, 2262/3, 2262/4, 2262/5, 2262/6, 2263/2, 2264/2, 2264/3, 2264/4, 2265/2, 2265/3, 2265/4, 2266/3, 2267/4, 2267/5, 2267/6, 2267/7, 2268/4, 2268/7, 2268/10, 2269/2, 2269/3, 2270/3, 2271/2, 2271/3, 2271/4, 2271/6, 2272/2, 2272/3, 2272/5, 2273/2, 2273/3, 2273/5, 2274/2, 2274/3, 2274/5, 2275/2, 2275/3, 2275/4, 2275/6, 2276/1, 2276/2, 2277/18, 2278/2, 2278/12, 2279/3, 2279/14, 2280/1, 2280/2, 2281/2, 2281/3, 2282/3, 2282/4, 2282/5, 2283/2, 2284/2, 2284/6, 2285/2, 2286/2, 2287/2, 2288/3, 2288/4, 2289/2, 2290/2, 2291/2, 2293/2, 2295/2, 2297/1, 2299/2, 2300/2, 2301/2, 2302/2, 2303/2, 2304/2, 2305/2, 2306/2, 2307/2, 2308/2, 2310/2, 2312/2, 2314/2, 2316/2, 2319/2, 2320/2, 2321/2, 2322/2, 2323/2, 2324/2, 2325/2, 2326/2, 2327/2, 2328/2, 2338/2, 2350/4, 2351/2, 2352/2, 2353/2, 2355/2, 2356/2, 2357/2, 2358/2, 2360/2, 2361/2, 2362/2, 2363/2, 2364/2, 2365/2, 2366/2, 2367/2, 2370/2, 2371, 2372/2, 2373/2, 2374/2, 2375/2, 2376/2, 2377/2, 2378/2, 2378/2, 2380/2, 2381/2, 2383/2, 2384/5, 2387/2, 2390/2, 2390/3, 2399/2, 2400/2, 2408/1, 2408/2, 2408/3, 2418/3, 2421/3, 2422/1, 2422/2, 2423/1, 2423/2, 2426/1, 2426/2, 2427, 2428, 2430, 2435, 2438/2, 2438/3, 2438/4, 2438/5, 2439/1, 2439/2, 2439/4, 2439/5, 2440/1, 2440/2, 2441/1, 2441/2, 2444/1, 2446/1, 2448/1, 2450/1, 2452/1, 2457/2, 2458/2, 2459/2, 2460/2, 2461/2, 2462/1, 2463/1, 2464/2, 2465/1, 2465/3, 2468/25, 2468/37, 2468/39, 2468/41, 2468/43, 2468/45, 2468/46, 2468/48, 2469/1, 2470/1, 2471/1, 2472/1, 2472/3, 2473/1, 2474, 2475/1, 2477/1, 2477/2, 2477/20, 2478/2, 2478/16, 2478/25, 2478/28, 2478/34, 2478/35, 2478/36, 2479/11, 2481, 2482/2, 2484/2, 2485/2, 2486/2, 2487/2, 2487/3, 2488/1, 2488/2, 2495/2, 2506/2, 2508/1, 2508/10, 2522/3, 2523, 2524/1, 2524/5, 2525/1, 2525/14, 2526/1, 2526/5, 2533/2, 2537/2, 2538/2, 2543/1, 2545/1, 2547/1, 2548/1, 2548/3, 2549/2, 2550/2, 2553, 2554, 2555/1, 2555/5, 2555/9, 2561/5, 2562/3, 2562/4, 2563/2, 2563/3, 2564/2, 2564/3, 2565/1, 2565/2, 2567/2, 2568/2, 2568/5, 2568/6, 2569/2, 2569/3, 2569/4, 2569/5, 2569/6, 2570/2, 2570/3, 2570/4, 2571/2, 2571/3, 2572/2, 2572/3, 2573/2, 2573/3, 2574/2, 2575/2,

2575/3, 2576/1, 2576/2, 2576/3, 2576/4, 2576/5, 2576/6, 2576/7, 2576/8, 2576/9, 2576/10, 2577/1, 2577/2, 2577/3, 2577/4, 2577/5, 2577/6, 2577/7, 2577/9, 2577/10, 2577/11, 2577/12, 2577/13, 2578/2, 2578/3, 2579/2, 2580/19, 2580/22, 2580/38, 2580/39, 2580/48, 2580/49, 2580/52, 2580/53, 2580/54, 2580/55, 2580/56, 2580/57, 2580/59, 2580/60, 2580/80, 2580/81, 2580/82, 2580/83, 2580/84, 2580/85, 2580/86, 2580/87, 2580/88, 2580/89, 2580/90, 2580/91, 2580/92, 2580/93, 2580/94, 2580/95, 2581/2, 2581/3, 2584/2, 2586/2, 2587/2, 2587/3, 2587/4, 2588/2, 2588/3, 2589/2, 2590/3, 2590/5, 2590/16, 2590/22, 2590/28, 2592/2, 2592/4, 2592/8, 2595/4, 2595/5, 2596/1, 2596/2, 2596/3, 2597/3, 2598/3, 2598/4, 2598/27, 2601/11, 2601/12, 2602/1, 2602/2, 2602/3, 2602/4, 2602/5, 2602/6, 2602/7, 2602/8, 2602/9, 2602/10, 2602/12, 2602/13, 2602/14, 2602/15, 2602/16, 2602/17, 2602/18, 2602/19, 2602/20, 2602/21, 2603/1, 2603/2, 2603/3, 2603/4, 2604/2, 2604/4, 2604/6, 2604/7, 2604/8, 2604/9, 2605/1, 2605/2, 2606/1, 2606/2, 2606/4, 2607/1, 2608/1, 2608/3, 2609, 2610/1, 2610/3, 2610/5, 2610/6, 3731/2, 3731/3, 3731/4, 3731/5, 3732/2, 3732/3, 3732/4, 3733/2, 3734/3, 3735/2, 3736/17, 3736/18, 3737/1, 3738/26, 3738/48, 3738/51, 3738/53, 3738/54, 3738/55, 3738/56, 3738/57, 3738/59, 3738/61, 3738/62, 3738/63, 3738/64, 3738/65, 3738/66, 3738/67, 3738/68, 3738/69, 3738/70, 3738/72, 3738/73, 3738/74, 3738/75, 3738/76, 3738/77, 3738/78, 3738/79, 3738/80, 3738/81, 3738/82, 3738/83, 3738/84, 3738/85, 3738/86, 3738/87, 3738/88, 3738/90, 3738/91, 3739/2, 3740/23, 3740/24, 3740/25, 3740/26, 3740/27, 3740/29, 3740/31, 3740/32, 3740/33, 3740/34, 3740/35, 3740/36, 3740/37, 3740/38, 3740/39, 3740/40, 3740/41, 3740/42, 3740/43, 3740/44, 3740/45, 3740/46, 3740/47, 3740/48, 3740/49, 3740/50, 3740/51, 3741/31, 3741/32, 3741/33, 3741/34, 3741/35, 3741/36, 3741/37, 3741/39, 3741/40, 3741/41, 3741/42, 3741/43, 3741/44, 3741/45, 3741/46, 3741/47, 3741/48, 3741/49, 3741/50, 3741/51, 3741/52, 3741/53, 3741/54, 3741/55, 3741/56, 3741/57, 3741/58, 3741/59, 3741/60, 3741/61, 3741/62, 3741/63, 3741/64, 3741/65, 3741/66, 3742/2, 3742/5, 3743/1, 3743/38, 3743/39, 3743/40, 3743/43, 3743/44, 3743/50, 3743/54, 3743/55, 3743/56, 3743/57, 3743/58, 3743/59, 3743/60, 3743/61, 3743/62, 3743/63, 3743/64, 3743/65, 3743/66, 3743/67, 3743/68, 3743/69, 3743/70, 3743/71, 3743/74, 3743/75, 3743/76, 3743/77, 3743/78, 3743/79, 3744/2, 3744/5, 3745/1, 3745/2, 3745/3, 3745/4, 3746/6, 3746/9, 3746/11, 3746/12, 3746/13, 3747/2, 3749/27, 3749/28, 3749/29, 3749/30, 3749/31, 3749/32, 3749/34, 3749/36, 3749/37, 3749/38, 3749/39, 3749/40, 3749/41, 3749/42, 3749/43, 3749/44, 3749/45, 3749/46, 3749/47, 3749/48, 3749/49, 3749/50, 3749/51, 3749/52, 3749/53, 3749/54, 3749/56, 3749/57, 3749/58, 3749/59, 3749/60, 3750/13, 3750/18, 3750/28, 3750/33, 3750/44, 3750/45, 3750/46, 3750/47, 3750/48, 3750/49, 3750/50, 3750/51, 3750/52, 3750/57, 3750/58, 3750/59, 3750/60, 3750/61, 3750/62, 3750/63, 3750/64, 3751/2, 3751/5, 3751/9, 3751/13, 3751/15, 3751/16, 3752/1, 3752/2, 3752/3, 3753/3, 3754/2, 3755/24, 3755/25, 3755/62, 3755/98, 3755/99, 3755/100, 3755/101, 3755/102, 3755/103, 3755/104, 3755/105, 3755/106, 3755/107, 3755/108,

3755/109, 3755/111, 3755/112, 3755/113, 3755/114,
3755/115, 3755/116, 3755/117, 3755/118, 3755/119,
3755/121, 3755/123, 3755/124, 3755/125, 3755/126,
3755/127, 3755/130, 3755/131, 3755/132, 3755/133,
3755/136, 3755/137, 3755/139, 3755/140, 3755/141,
3755/142, 3755/143, 3755/144, 3755/145, 3755/146,
3755/147, 3755/148, 3755/149, 3755/150, 3755/151,
3755/152, 3755/153, 3755/158, 3755/159, 3755/160,
3755/161, 3755/163, 3755/164, 3755/166, 3755/167,
3755/168, 3755/169, 3755/170, 3755/171, 3755/172,
3755/173, 3755/174, 3755/175, 3755/176, 3755/177,
3755/178, 3755/179, 3755/180, 3755/181, 3755/182,
3755/183, 3755/184, 3755/185, 3755/186, 3755/187,
3755/188, 3755/189, 3755/190, 3755/191, 3755/192,
3755/193, 3755/194, 3755/195, 3755/196, 3755/197,
3755/198, 3755/199, 3755/200, 3755/201, 3755/202,
3755/203, 3755/204, 3755/205, 3755/206, 3757/12,
3757/40, 3757/41, 3757/46, 3757/49, 3757/50, 3757/51,
3757/52, 3757/53, 3759/17, 3760/2, 3764/13, 3764/14,
3768/2, 3768/3, 3769/3, 3769/5, 3769/6, 3770/13,
3770/24, 3770/25, 3770/28, 3770/29, 3770/30,
3770/31, 3770/32, 3770/33, 3770/37, 3770/38,
3770/39, 3770/45, 3770/46, 3770/47, 3770/48,
3770/49, 3770/50, 3770/51, 3770/52, 3770/53,
3770/54, 3770/62, 3770/74, 3770/75, 3770/76,
3770/77, 3770/78, 3770/80, 3771/1, 3771/4, 3771/5,
3771/7, 3771/9, 3771/11, 3771/12, 3772/3, 3772/13,
3772/14, 3772/15, 3772/16, 3772/17, 3772/18,
3772/19, 3772/20, 3772/21, 3772/22, 3772/23,
3772/24, 3772/27, 3772/28, 3772/29, 3772/30,
3772/31, 3772/32, 3772/33, 3772/41, 3773/7, 3773/11,
3773/16, 3773/17, 3773/18, 3773/19, 3773/21,
3773/22, 3773/24, 3773/25, 3773/27, 3773/28,
3773/29, 3773/30, 3773/32, 3773/33, 3774/2, 3774/5,
3774/8, 3774/10, 3775/2, 3775/5, 3775/9, 3775/11,
3776/4, 3776/5, 3776/7, 3776/9, 3776/11, 3777/6,
3777/10, 3777/12, 3777/16, 3777/18, 3777/21, 3777/23,
3778/2, 3779/2, 3779/4, 3779/8, 3780/2, 3780/3,
3780/5, 3780/9, 3781/2, 3782/2, 3782/4, 3782/8,
3783/2, 3783/3, 3783/5, 3783/9, 3784/2, 3784/3,
3784/5, 3784/9, 3785/2, 3785/3, 3785/5, 3785/8,
3786/1, 3786/2, 3786/3, 3786/4, 3786/5, 3786/6,
3787/2, 3787/3, 3787/5, 3788/2, 3788/3, 3788/5,
3788/8, 3789/4, 3789/5, 3789/7, 3789/9, 3789/13,
3789/15, 3789/16, 3790/2, 3790/7, 3790/11, 3792/2,
3792/3, 3792/4, 3792/6, 3793/5, 3793/7, 3793/11,
3793/12, 3794/2, 3794/4, 3794/5, 3795/2, 3796/2,
3797/2, 3797/3, 3798/4, 3799/2, 3800/1, 3800/2,
3801/4, 3802/2, 3802/4, 3803/2, 3804/3, 3804/4,
3804/6, 3805/2, 3805/3, 3805/5, 3806/2, 3806/3,
3806/5, 3807/2, 3808/2, 3808/4, 3808/7, 3809/2,
3809/4, 3811, 3814/2, 3814/4, 3815/2, 3815/4, 3816/2,
3817/13, 3817/14, 3817/15, 3817/34, 3817/35, 3817/36,
3817/37, 3817/38, 3817/47, 3817/48, 3817/49, 3817/50,
3817/51, 3817/52, 3817/53, 3817/54, 3817/55, 3817/56,
3817/57, 3817/58, 3817/59, 3817/60, 3817/62, 3817/63,
3817/64, 3817/65, 3817/66, 3817/67, 3817/68, 3817/69,
3817/70, 3817/71, 3817/72, 3817/73, 3817/74, 3817/75,
3817/76, 3817/77, 3817/78, 3817/79, 3817/80, 3817/81,
3817/82, 3817/83, 3817/84, 3817/85, 3817/87, 3817/88,
3817/89, 3817/90, 3817/91, 3817/92, 3817/93, 3817/94,
3817/95, 3818/2, 3818/4, 3818/5, 3819/4, 3819/5,
3819/6, 3820/4, 3820/5, 3820/6, 3821/5, 3822/1,
3822/3, 3822/4, 3823/2, 3824/2, 3825/2, 3826/2,
3827/2, 3828/2, 3829/2, 3830/2, 3831/3, 3832/1,

3832/2, 3832/3, 3833, 3834/2, 3834/3, 3835/2,
3835/3, 3837/3, 3838/2, 3839/1, 3839/2, 3840/3,
3841/2, 3841/3, 3842, 3843/1, 3843/2, 3843/3,
3844/28, 3844/31, 3844/32, 3844/33, 3844/34,
3844/35, 3844/36, 3844/37, 3844/38, 3844/39,
3844/40, 3844/42, 3844/43, 3844/44, 3844/45,
3844/46, 3844/48, 3844/49, 3844/50, 3844/51,
3844/52, 3844/53, 3844/55, 3844/56, 3844/58,
3844/59, 3844/61, 3844/62, 3844/64, 3844/65,
3844/67, 3844/68, 3844/70, 3844/71, 3844/73,
3844/74, 3844/76, 3844/77, 3844/79, 3844/80,
3844/82, 3844/83, 3844/84, 3844/85, 3844/86,
3844/87, 3844/89, 3845/43, 3845/44, 3845/45,
3845/46, 3845/47, 3845/48, 3845/49, 3845/50,
3845/51, 3845/52, 3845/53, 3845/54, 3845/55,
3845/56, 3845/58, 3845/59, 3845/60, 3845/61,
3845/62, 3845/63, 3845/64, 3845/65, 3845/66,
3845/67, 3845/68, 3845/69, 3845/71, 3845/72,
3845/73, 3845/74, 3845/75, 3845/76, 3845/77,
3845/78, 3845/79, 3845/80, 3845/81, 3845/82,
3846/19, 3847/2, 3850/3, 3870/3, 3872/2, 3878,
3879/10, 3880/2, 3881/2, 3882/2, 3885/7, 3885/8,
3886/2, 3887/2, 3889/2, 3890/2, 3897/2, 3898/2,
3899/2, 3900/6, 3901/2, 3903/3, 3904/1, 3904/2,
3905/17, 3905/18, 3905/19, 3905/20, 3906/3, 3906/5,
3906/6, 3908/2, 3908/3, 3909/2, 3913/3, 3917/2,
3917/3, 3918/2, 3918/3, 3919/1, 3919/3, 3919/4,
3919/6, 3920/3, 3920/4, 3921/4, 3922/1, 3922/2,
3924/3, 3924/12, 3926/5, 3926/10, 3927/2, 3929/4,
3931/3, 3932/2, 3932/3, 3933/2, 3933/3, 3934/2,
3935/2, 3936/6, 3936/7, 3936/8, 3937/6, 3937/7,
3937/8, 3937/9, 3937/10, 3937/11, 3938/1, 3938/25,
3938/26, 3938/27, 3938/28, 3938/29, 3938/30,
3938/31, 3938/32, 3938/33, 3938/34, 3938/35,
3938/36, 3938/37, 3938/38, 3938/39, 3938/40,
3938/41, 3939/19, 3939/21, 3939/22, 3939/23,
3939/24, 3939/26, 3940/3, 3940/4, 3941/4, 3941/5,
3942/2, 3943/2, 3943/3, 3944/2, 3946/2, 3953/1,
3953/2, 3953/3, 3954/28, 3954/31, 3954/32, 3967/7,
3967/8, 3971/9, 3971/11, 3971/15, 3971/16, 3971/20,
3971/35, 3972/4, 3972/5, 3972/7, 3974/6, 3974/11,
3980/2, 3981/50, 3981/51, 3981/52, 3981/54, 3981/55,
3981/56, 3981/57, 3981/58, 3981/59, 3981/60,
3981/61, 3981/62, 3981/64, 3981/76, 3981/77,
3981/94, 3982/8, 3982/9, 3982/10, 3982/11, 3982/12,
3982/13, 3982/14, 3982/15, 3982/16, 3982/18,
3983/2, 3983/3, 3983/4, 3984/6, 3984/7, 3984/8,
3984/9, 3990/2, 3990/3, 3990/4, 3990/5, 3991/2,
3991/3, 3999/12, 3999/14, 3999/15, 3999/18,
3999/20, 3999/23, 3999/24, 3999/25, 3999/26,
3999/27, 3999/30, 3999/31, 3999/32, 4000/2, 4001/9,
4002/2, 4002/3, 4003/2, 4004/2, 4007/2, 4008/3,
4008/4, 4009/10, 4009/11, 4010/2, 4011/3, 4011/4,
4012/2, 4016/2, 4017/2, 4022/5, 4022/6, 4022/7,
4022/8, 4023/2, 4024/2, 4025/2, 4025/3, 4026/2,
4027/2, 4028/2, 4030/2, 4276/5, 4276/6, 4276/8,
4276/10, 4276/13, 4276/14, 4277/3, 4277/4, 4277/5,
4296

делови парцела у КО Ветерник: 738/70, 2211/4,
2212/3, 2219/2, 2221/1, 2223/1, 2224/1, 2229/2,
2240/4, 2249/4, 2255/4, 2258/4, 2266/2, 2266/4,
2267/3, 2267/9, 2267/10, 2267/11, 2267/12, 2267/14,
2267/15, 2267/16, 2268/1, 2268/5, 2269/1, 2270/2,
2270/8, 2277/17, 2284/1, 2285/1, 2329/2, 2330/2,

2331/2, 2332/2, 2333/2, 2334/2, 2335/2, 2336/2,
 2337/2, 2339/2, 2340/2, 2341/2, 2342/2, 2343/2,
 2344/2, 2345/2, 2346/2, 2346/4, 2347/2, 2348/2,
 2359/2, 2382/2, 2384/2, 2385/2, 2386/2, 2387/3,
 2389/2, 2390/1, 2391/2, 2411/2, 2438/1, 2442/1,
 2443/1, 2478/1, 2487/1, 2495/1, 2555/2, 2555/6,
 2560/3, 2560/4, 2561/3, 2561/4, 2563/1, 2564/1,
 2564/5, 2564/13, 2566/2, 2566/3, 2566/4, 2568/1,
 2573/1, 2574/1, 2575/1, 2578/12, 2579/5, 2579/9,
 2580/3, 2580/62, 2590/2, 2590/4, 2592/1, 2592/3,
 2595/1, 2595/2, 2597/1, 2597/2, 2598/1, 2598/5,
 2598/6, 2598/26, 2599/1, 2599/2, 2599/3, 2599/4,
 2599/5, 2599/6, 2599/8, 2599/9, 2599/10, 2599/11,
 2604/5, 2610/2, 2610/4, 3731/1, 3738/45, 3738/46,
 3738/47, 3738/52, 3738/58, 3738/60, 3738/71,
 3738/89, 3738/92, 3740/1, 3740/2, 3741/1, 3743/41,
 3743/47, 3744/1, 3744/7, 3744/8, 3746/10, 3747/1,
 3747/3, 3749/55, 3750/12, 3750/65, 3750/66, 3750/67,
 3751/3, 3751/7, 3753/2, 3755/31, 3755/120, 3755/129,
 3755/135, 3755/138, 3755/154, 3755/155, 3755/156,
 3755/157, 3757/1, 3757/42, 3757/43, 3757/44, 3757/45,
 3757/47, 3757/54, 3757/55, 3757/56, 3757/57, 3757/58,
 3757/59, 3757/60, 3759/5, 3759/7, 3759/9, 3759/11,
 3759/13, 3759/15, 3759/18, 3759/27, 3759/28,
 3759/31, 3759/38, 3760/1, 3761/2, 3761/82, 3761/83,
 3762/2, 3763/2, 3764/10, 3768/5, 3769/12, 3769/20,
 3769/21, 3769/24, 3770/35, 3770/36, 3770/40,
 3770/41, 3770/42, 3770/43, 3770/44, 3770/81,
 3770/82, 3772/12, 3772/25, 3772/26, 3772/38,
 3773/2, 3773/26, 3774/3, 3775/3, 3775/8, 3777/4,
 3777/9, 3777/15, 3777/20, 3779/6, 3780/7, 3782/6,
 3783/7, 3784/7, 3785/7, 3786/8, 3787/7, 3788/7,
 3789/10, 3789/11, 3789/12, 3789/14, 3790/3, 3790/5,
 3790/6, 3792/7, 3792/8, 3793/10, 3794/1, 3796/7,
 3797/1, 3797/5, 3798/3, 3798/6, 3801/3, 3801/6,
 3802/3, 3802/6, 3802/7, 3804/2, 3804/5, 3804/8,
 3805/7, 3806/7, 3808/6, 3809/6, 3814/6, 3815/6,
 3817/61, 3819/1, 3820/1, 3821/1, 3821/4, 3840/2,
 3844/41, 3844/57, 3845/1, 3845/26, 3845/40,
 3845/83, 3847/3, 3848/2, 3848/3, 3849/2, 3850/4,
 3851, 3870/1, 3870/2, 3871/2, 3899/1, 3900/1, 3900/2,
 3900/3, 3900/4, 3900/5, 3901/1, 3902/1, 3902/2,
 3902/3, 3903/1, 3905/16, 3915/2, 3920/2, 3921/1,
 3921/3, 3923/4, 3923/5, 3923/6, 3923/7, 3924/4,
 3924/5, 3926/3, 3926/4, 3926/11, 3927/1, 3928/3,
 3929/1, 3929/3, 3930/1, 3930/3, 3930/4, 3931/1,
 3931/2, 3931/4, 3932/1, 3933/1, 3934/1, 3934/3,
 3934/4, 3935/1, 3935/3, 3936/5, 3936/9, 3936/10,
 3937/12, 3939/25, 3940/5, 3941/6, 3942/3, 3943/4,
 3943/5, 3944/3, 3944/4, 3947, 3948, 3949/1, 3949/3,
 3949/4, 3949/5, 3949/6, 3950/1, 3950/2, 3951/1,
 3951/2, 3952/5, 3952/6, 3954/29, 3955/2, 3966/1,
 3967/1, 3969/1, 3969/3, 3969/4, 3969/5, 3970,
 3971/3, 3971/5, 3971/7, 3971/17, 3971/18, 3972/3,
 3974/1, 3974/3, 3974/4, 3974/5, 3974/7, 3974/10,
 3979/2, 3980/4, 3981/3, 3981/5, 3981/6, 3981/27,
 3981/42, 3981/47, 3981/53, 3981/65, 3981/66,
 3981/67, 3981/68, 3981/69, 3981/70, 3981/71,
 3981/72, 3981/73, 3981/74, 3981/75, 3981/78,
 3981/79, 3981/80, 3981/81, 3981/82, 3981/83,
 3981/84, 3981/85, 3981/86, 3981/87, 3981/88,
 3981/89, 3981/90, 3981/91, 3981/92, 3981/93,
 3981/95, 3981/96, 3981/97, 3981/98, 3982/17, 3983/1,
 3984/1, 3991/1, 3992/2, 3999/5, 3999/21, 3999/22,
 3999/28, 4276/1, 4276/12, 4277/2.

- дечије установе

целе парцеле у КО Ветерник: 2236/1, 2237/1, 2238/1,
 2239/1, 2468/49, 3787/4, 3788/4

- основне школе

целе парцеле у КО Ветерник: 2271/5, 2272/4, 2273/4,
 2274/4, 2275/5, 3780/4, 3782/3, 3783/4, 3784/4, 3785/4

делови парцела у КО Ветерник: 3779/3

- спортски центри

целе парцеле у КО Ветерник: 2207/1, 2208/1, 2209/1,
 2210/1

- сквер

целе парцеле у КО Ветерник: 2479/1

делови парцела у КО Ветерник: 2468/1

- парк

целе парцеле у КО Ветерник: 3879/1, 3879/2, 3879/3,
 3879/4, 3879/5, 3879/6, 3879/7, 3879/8, 3879/9, 3883/1,
 3883/2, 3884/1, 3885/1, 3885/3, 3885/4, 3885/5, 3891/1,
 3892, 3893, 3894, 3895, 3896, 3897/1, 3898/1

делови парцела у КО Ветерник: 3900/3, 3900/4,
 3900/5,

- објекти здравствене заштите

целе парцеле у КО Ветерник: 2285/1

- култура

целе парцеле у КО Ветерник: 2288/1

- трансформаторске станице

целе парцеле у КО Ветерник: 2236/4, 2278/13,
 2284/14, 2533/6, 2568/31, 3741/67, 3751/28, 3918/

делови парцела у КО Ветерник: 2257/4, 2468/40,
 2563/1, 2580/3, 2586/1, 2590/1, 2597/1, 3742/6, 3755/64,
 3770/19, 3779/3, 3789/10, 3930/1, 3937/14, 3974/2, 3979/1,
 3979/2, 3991/1, 4000/1

- мерно регулациона станица

целе парцеле у КО Ветерник: 2468/50

- канали

целе парцеле у КО Ветерник: 2604/1, 2604/3, 2606/3

- СТ радио-предајник

цела парцела у КО Ветерник: 2254

- извориште

целе парцеле у КО Ветерник: 2594/2, 2594/3, 3880/1,
 3881/1, 3882/1, 3884/2, 3885/2, 3886/1, 3888/1, 3891/2,
 3952/2, 3952/3, 3952/4, 3966/2, 3966/3, 3967/2, 3967/5,
 3969/2, 3969/6, 3969/7, 3971/2, 3971/13, 3971/14, 3972/2,
 3972/6

делови парцела у КО Ветерник: 2595/1, 2595/2,
 2597/1, 3900/2, 3952/5, 3974/2, 3974/8.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште" у Р 1:2500 важи графички приказ.

3.3. Планирана мрежа инфраструктурних система

3.3.1. Мрежа саобраћајне инфраструктуре

Простор обухваћен планом ослања се на северу на магистрални пут М-7 Нови Сад - Бачка Паланка, на истоку на уличну мрежу Телера, на западу на продужетак главне улице насеља Фештер и на југу на саобраћајницу која иде круном одбрамбеног насипа. Саобраћајна мрежа која се планира условљена је ограничавајућим факторима које намеће постојеће стање, а које карактерише стихијска изградња стамбених објеката, парцелација која има за последицу дефинисање приступних путева недовољних ширина (од 3 до 10 m), потреба за уклапањем планиране мреже у мрежу Телера и постојећег насеља Адице.

Мрежа саобраћајница подразумева изградњу саобраћајнице дуж старог одбрамбеног насипа (Шумска улица) која представља кориговану трасу приобалног булевара, дефинисаног Генералним планом. Траса ове саобраћајнице је прилагођена могућностима реализације, с обзиром на започету бесправну изградњу и потребу повезивања са уличном мрежом Телера.

Значај магистралног пута М-7 Нови Сад - Бачка Паланка условио је планирање одговарајућег, ограниченог броја раскрсница са уличном мрежом, тако да улице које остварују контакт са магистралним путем М-7 представљају и главне уводно-изводне правце у односу на магистрални пут. У складу са просторним могућностима дефинисана је режијска трака са паркинзима дуж овог правца.

Коловоз дуж одбрамбеног насипа Адица уз Дунав (који је ван обухвата плана) повезује планиране саобраћајнице јужног дела простора и има значајну улогу у повезивању са градом преко Улице хероја Пинкија и планираног приобалног булевара, а такође и са обалом Дунава.

За подручје Адица биће неопходно увођење линија јавног градског саобраћаја поред постојећих, које повезују постојеће насеље Адице са градом (линија број 6) и приградских линија за Ветерник, Футог и Бегеч. Коначно дефинисање линија јавног градског саобраћаја зависиће од карактеристика и положаја саобраћајница.

Паркирање се планира у оквиру индивидуалних парцела. Уз централне и друге садржаје планирају се одговарајући капацитети паркинга. Уз Новосадски пут (магистрални пут М-7), тј. уз планирану режијску траку планирани су паркинзи који су у функцији пословних садржаја уз овај правац.

На простору Адица, на основу овог плана, оставља се могућност изградње интерних и јавних бензинских станица на локацијама за које се утврди да испуњавају просторне, саобраћајне, противпожарне и друге услове и да не угрожавају окружење, и то у Улици шумској након реализације пуног профила улице (уклањање насипа и зацењвање канала Т 800) и Улици Бранка Ћопића.

Удаљеност између станица за снабдевање горивом је минимум 1000 m. Изградња станице за снабдевање горивом планира се са ужим садржајем, а најмања удаљеност прилаза станице за снабдевање горивом од суседне раскрснице је 30 m.

3.3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом планира се преко постојеће доводне мреже са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница, све у оквиру водног система Града Новог Сада.

Постојећи примарни водоводни правац, профила $\varnothing 150$ и $\varnothing 200$ mm, повезује секундарну мрежу у старом делу Адица са постојећим примарним доводником воде профила $\varnothing 400$ mm на планираном булевару дуж раније трасе Сомборске пруге.

Постојећа секундарна водоводна мрежа изграђена је у старом делу Адица, профила је $\varnothing 80$ и $\varnothing 100$ mm и планом се задржава.

Снабдевање водом осталог дела насеља Адица биће решено преко планиране секундарне и примарне водоводне мреже.

Планира се изградња доводника воде $\varnothing 350$ mm дуж трасе постојећег примарног доводника сирове воде $\varnothing 600$ mm, дуж изворишта Адице и даље улицама: Симе Шолаје, Ибарске, Ветерничке, Нишке и даље према Ветернику. На поменути доводник $\varnothing 350$ mm повезаће се водовод профила $\varnothing 150$ mm чија траса иде улицама Десанке Максимовић, Царинском, Марије Бурсаћ, Јефимијино, све до Нишке, где се спаја са доводником $\varnothing 350$ mm.

У Шумској улици планира се изградња водовода профила $\varnothing 250$ mm који ће се једним крајем везати на постојећи доводник $\varnothing 150$ mm у Улици Бранка Ћопића, а другим крајем на планирани доводник $\varnothing 350$ mm.

Планирани доводник ($\varnothing 350$ mm), заједно са осталом примарном и секундарном мрежом, омогућиће квалитетно снабдевање водом насеља Адице.

Секундарна водоводна мрежа изградиће се у свим постојећим и планираним улицама, профила $\varnothing 100$ mm, и биће повезана на планирану примарну мрежу.

Планом се омогућава реконструкција постојећих доводних праваца $\varnothing 250$ и $\varnothing 350$ mm на Новосадском путу, као и осталих деоница постојеће мреже, уколико оне не задовољавају у погледу материјала, капацитета или положаја у планираном профилу улице.

Унутар овог простора налази се извориште водоводног система "Адице" које се планом задржава у оквиру постојећих граница. Око изворишта планира се I зона санитарне заштите. Ова зона је дефинисана постојећом оградом око изворишта. Намене простора, око изворишта, прилагођене су режиму заштите подземних водоносних слојева од могућег загађења или смањења издашности изворишта.

Положај постојеће и планиране водоводне мреже дат је на графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:2500.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода вршиће се сепаратно.

Одвођење отпадних вода старог дела Адица врши се преко постојеће канализационе мреже Града Новог Сада.

Мрежа је углавном профила \varnothing 250 mm. Преко постојеће црпне станице отпадних вода, у Улици Бранка Ћопића, прикупљене отпадне воде оријентишу се према постојећој примарној канализацији на Тепелу.

Планирана канализациона мрежа отпадних вода биће подељена у два слива, северни и јужни слив, у односу на Улицу Бранка Ћопића која представља вододелницу.

Северни слив оријентише отпадне воде према Улици Марије Бурсаћ у којој се планира изградња канализације профила \varnothing 300 mm, и чија траса даље иде улицама Грачаничком и Десанке Максимовић, све до планиране примарне канализације профила \varnothing 400 mm у Улици Бранка Ћопића.

Јужни слив оријентисан је на планирану канализацију профила \varnothing 300 mm која иде улицама Ибарском, Златиборском, Славујевом, Томе Росандића, Симе Милутиновића Сарајлије, Десанке Максимовић, Данила Медаковића и Шумском, све до планиране канализације профила \varnothing 400 mm у Улици Бранка Ћопића.

С обзиром на нивелационе карактеристике терена, биће потребна изградња црпних станица. Планира се изградња северне, јужне и главне црпне станице у оквиру регулације улице. Њихов оријентациони положај дат је на графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:2500.

Секундарна канализациона мрежа изградиће се у свим постојећим и планираним улицама, биће профила \varnothing 250 mm и оријентисаће се на планиране примарне правце.

До изградње планиране канализационе мреже, отпадне воде ће се решавати преко водонепропусних септичких јама на парцелама корисника. Посебно се инсистира на водонепропусности јама, да не би дошло до загађења подземних водоносних слојева.

Септичке јаме поставити минимално 3 m од границе парцеле, односно минимално 5 m од објекта за који се граде.

Одвођење атмосферских вода решава се преко отворених канала мелиорационог слива "Тепел", односно преко примарног канала Т-800 дуж Шумске улице, као и секундарних канала Т-801, Т-802 и Т-803.

Планира се одвођење атмосферских вода преко постојеће и планиране отворене уличне каналске мреже са оријентацијом према мелиорационим каналима.

Планом се дозвољава делимично или потпуно зацељвање отворених уличних канала, као и канала у оквиру мелиорационог слива "Тепел".

Постојећи канал Т-800 биће главни одводник атмосферских вода. Планира се његова реконструкција, као и реконструкција постојеће црпне станице да би се омогућило несметано препумпавање прикупљених атмосферских вода у Дунав.

Планом се оставља могућност зацељвања отвореног канала Т-800, чиме би се остварили бољи услови одвођења атмосферских вода.

У првој фази уређења канала, односно док егзистира као отворени канал уз постојећи мелиорациони канал Т-800, планира се континуалан заштитни појас минималне ширине 7 m, и то са његове западне стране, мерено од постојеће ивице канала.

У канал Т-800 не смеју се упуштати воде које не одговарају II класи воде водотока.

Део постојећег канала Т-801 у дужини од 130m, а узводно од стационаже km 1+070, може се изместити у регулацију планиране Улице Нова 35 на парцели број 3903/1 КО Ветерник, ради формирања грађевинске парцеле. Могућност измештања и остали услови везани за измештање канала, дефинисани су условима ВДП "Шајкашка" из Новог Сада, број 02-258/2 од 26.05.2006. године.

У циљу одржавања и бољег функционисања отворене уличне каналске мреже, планира се заштитни појас уз мелиорационе канале у ширини 7 m, мерено од ивице канала.

Планирана канализациона мрежа, заједно са постојећом, омогућиће несметано одвођење отпадних и атмосферских вода.

Положај постојеће и планиране канализационе мреже дат је на графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:2500.

Одбрана од поплава

Планира се реконструкција постојећег насипа, у циљу постизања сталне одбране од стогодишњих вода, са могућношћу надвишења до коте одбране од хиљадугодишње високе воде.

За реализацију планиране одбране од високих вода Дунава формира се заштитни појас уз насип у ширини 30 m, мерено од брањене ножице насипа.

У овом појасу нису дозвољене активности које на било који начин могу да угрозе или ремете одбрану од високих вода Дунава или насип.

Секундарни насип у Шумској улици је насип друге одбрамбене линије, и овим планом се привремено задржава до реализације сталне одбране од хиљадугодишње високе воде прве одбрамбене линије, на деоници од секундарног насипа у Шумској улици до секундарног Ветерничког насипа. Заштитни појас уз насип у Шумској улици креће се од 8 до 10 m.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максималан ниво подземних вода од 77,50 до 78,50 m н.в.,
- минималан ниво подземних вода од 73,50 до 74,50 m н.в.

Правац пада водног огледала просечног нивоа подземних вода је северозапад-југоисток са смером пада према југоистоку.

3.3.3. Енергетска инфраструктура

3.3.3.1. Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом овог подручја биће из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање биће трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV "Нови Сад 7-Јужни Тепел", уз могућност резервног напајања из ТС 110/20 kV "Нови

Сад 5" и ТС 110/20 kV "Футог". Ове ТС ће напајати постојеће и планиране дистрибутивне трансформаторске станице 20/0,4 kV од којих ће полазити дистрибутивна 0,4 kV мрежа до потрошача, чиме ће бити омогућено квалитетно снабдевање електричном енергијом свих садржаја.

У односу на планирану изградњу, на овом подручју је потребно изградити дванаест дистрибутивних ТС монтаж-бетонског типа. Поред њих, планиране ТС градиће се према потребама и на простору општеградског центра и планираног спортског центра. ТС се могу градити и у оквиру пословних и стамбено-пословних објеката (у приземљу објекта), и на парцелама инвеститора.

Постојеће дистрибутивне ТС, које се налазе у регулацији планираних саобраћајница, потребно је демонтирати и изместити на оближње одговарајуће локације. Сву надземну нисконапонску и средњонапонску мрежу такође је потребно демонтирати, изградити кабловски и прилагодити за рад на 20 kV напонском нивоу.

Целокупна планирана 20 kV мрежа и 0,4 kV мрежа градиће се каблирањем, на местима у профилима улица како је планом одређено.

Поред постојећих коридора, планом се обезбеђује и траса коридора за 110 kV далековод који ће повезивати ТС 110/20 kV "Нови Сад 7-Јужни Телеп" са ТС 400/220/110 kV "Нови Сад 3". У зони заштите коридора није дозвољена изградња објеката и садња високог и средњег растиња. Постоји и могућност да се изградњом новог (вишеканалног) далековода у зони постојећег коридора ослободи простор планираног коридора за изградњу објеката у складу са основном наменом.

3.3.3.2. Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из градског гасификационог система.

Основни објекат за снабдевање гасом биће средњопритисна мрежа града Новог Сада са које се одваја крак од улице Јована Поповића на Телепу до мерно-регулационе станице (МРС) у Смедеревској улици. Из ове МРС полазиће дистрибутивна гасоводна мрежа која ће снабдевати гасом део постојећих и планираних садржаја у средишњем делу Адица. Да би се то остварило, потребно је у свим улицама изградити дистрибутивну мрежу и прикључити је на постојећу гасоводну мрежу. Како капацитет МРС у Смедеревској улици није довољан за снабдевање гасом целокупног подручја Адица, источни део Адица снабдеваће се са гасоводне мреже Телеп, док ће се северозападни део снабдевати са МРС "Ветерничка рампа".

3.3.4. Телекомуникације

Подручје Адица биће комплетно прикључено на телекомуникациони систем града. Корисници са овог простора биће повезани на телефонске централе "Сателит" и "Телеп" преко подземне мреже телефонских каблова у околним улицама.

Да би се омогућило прикључење планираних садржаја на телекомуникациони систем, потребно је до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које

ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система.

Број нових телефонских прикључака зависиће и од намене планираних објеката на овом подручју.

У североисточном делу подручја Адица налази се и радио-предајник Радио-телевизије Србије, висине 60 m, са својим заштитним коридором. У зони заштите није дозвољена изградња објеката.

У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за инсталације телекомуникационог система.

3.4. Нивелација простора

Простор обухваћен планом налази се на надморској висини од 78 до 80 m. терен генерално залеже у правцу североистока ка каналу иза кога је секундарни одбрамбени насип који одваја Адице од Телеп, чија је круна на koti од 78,50 до 79,00 m. Исти простор пресецају канали који се уливају у поменути канал уз западну ножицу насипа.

Нивелете саобраћајница су утврђене тако да се максимално прилагоде постојећем терену са минималним подужним нагибима од око 0,2%, који скоро увек гравитирају ка неком од канала, што не изискује веће хидротехничке интервенције за одвођење атмосферских вода.

3.5. Парцелација

На простору који је обухваћен планом дефинисане су јавне површине (јавно грађевинско земљиште) и остале површине, односно остало грађевинско земљиште.

Јавне површине прецизно су дефинисане у пододељку "3.2.", те ће у оквиру овог пододељка бити обрзложени услови за парцелацију за изградњу објеката који ће се градити на осталом грађевинском земљишту.

У зависности од величине парцеле, облика и ширине уличног фронта постојећих катастарских парцела, грађевинске парцеле се формирају на један од следећих начина:

- постојећа парцелација која се задржава,
- планирана парцелација (обавезна – дефинисана је аналитички),
- планирана парцелација (дефинисаће се према условима за парцелацију),
- могућа парцелација (предлог – није обавезно).

3.5.1. Постојећа парцелација која се задржава

Постојеће парцеле које својим обликом, површином и ширином уличног фронта задовољавају услове за изградњу и функционисање планираног објекта задржавају се као грађевинске парцеле, било да су то постојеће грађевинске парцеле где је евидентиран стамбени објекат, било да су неизграђене планиране за изградњу породичних стамбених објеката и објеката комерцијално – услужних делатности, односно радних активности.

Постојећа парцелација се задржава и за површине намењене за изградњу верског објекта, простора изворишта "Адице" и комплекса компаније "Raul Amon".

3.5.2. Планирана парцелација (обавезна – дефинисана је аналитички)

На графичком приказу плана, лист број 3.1. – 3.6, приказана је парцелација где су границе парцела у потпуности аналитички дефинисане и то за следеће намене: центар подручја, секундарне центре, пијацу, и површине намењене за: објекат здравствене заштите, дечије установе, основне школе, спортски центар, објекат културе, зелене површине, саобраћајнице, трансформаторске станице – као јавно грађевинско земљиште.

3.5.3. Планирана парцелација (дефинише се према условима за формирање грађевинске парцеле)

Катастарске парцеле (наслеђене пољопривредне парцеле) на простору обухваћеном планом, парцелишу се на више грађевинских парцела.

Катастарске парцеле које немају довољну дубину за формирање нових грађевинских парцела спајају се са суседним катастарским парцелама (како је то означено на графичким приказима плана, лист број 3.1. до 3.6), а након тога се планира парцелација на нове грађевинске парцеле према утврђеним условима.

Део парцеле број 2390/1 (пољски пут) потребно је припојити суседним грађевинским парцелама што ће се утврдити урбанистичким пројектом парцелације и препарцелације.

Породично становање

Парцелација за слободностojeће објекте се одређује тако да је:

- површина парцеле у распону од 300 до 1.500 m²,
- улични фронт минимално 12 m.

За двојне објекте минималан улични фронт парцеле износи 8 m, а минимална површина парцеле може бити 200 m².

У зони породичног становања могуће је на парцели поред становања обављати делатност која не угрожава становање.

Планом се усмерава развој делатности на парцелама у Цетињској улици и у блоку 106 између улица Ветерничке и Стевана Синђелића.

Уз наведене улице постојеће парцеле су веће од планираних. Због повољне локације и окружења, планира се да се величине постојећих парцела задрже или изврши парцелација према наведеним правилима за следеће парцеле:

- постојећа парцелација у Цетињској улици (јужно) задржава се или парцелише на грађевинске парцеле према наведеним условима;
- блок 106, парцела број 3835/1, планиран је за парцелацију на минимум две парцеле, или на више грађевинских парцела;
- блок 106, део парцела бр. 3838/1 и 3837/1, продужетак Крагујевачке улице, планира се за парцелацију на минимално три грађевинске парцеле или на више грађевинских парцела према правилима

парцелације. Салаш се задржава на постојећој парцели. Могуће је увођење прилазног пута у ширини минимално 5 m и парцелација на више грађевинских парцела.

Радни простор – улазни правац у град

За овај простор (уз Новосадски пут) утврђују се следећи услови за формирање грађевинске парцеле:

- површина парцеле минимално 500 m², максимално 3.500 m²,
- улични фронт минимум 20 m,
- величина парцела се прилагођава захтеву одређених делатности.

3.5.4. Могућа парцелација (предлог – није обавезна)

Породично становање

Постојеће изграђене парцеле, као и слободне неизграђене парцеле могу се делити до минимума утврђеног правилима парцелације.

Могућа је парцелација постојећих грађевинских парцела припајањем дела суседне парцеле ради формирања одговарајуће, односно жељене грађевинске парцеле, у складу са условима за формирање грађевинске парцеле.

Површина грађевинске парцеле може да буде и већа од 1500 m² за парцеле намењене породичном становању, уколико се парцела формира и испод далековода. Тај део парцеле (испод далековода) планира се као зелена површина на којој није дозвољена изградња објеката.

Секундарни центри

Могућа је изградња по парцели (постојећа ширина грађевинске парцеле) у блоку 77. Парцелација једне парцеле на више грађевинских парцела се не планира.

Радни простор

На простору уз Новосадски пут могуће је увећавати грађевинску парцелу на рачун суседне, с тим да новонастале парцеле морају да задовоље услове наведене у подтачки "3.5.3". Парцелу 3754/1 могуће је препарцелисати с тим што ће се улаз обезбедити из Улице Стевана Синђелића.

У блоку 96, није планирана парцелација.

Спортски центар

Реализација спортског центра могућа је у две етапе, на парцели број 2207/1 засебно и спајањем у једну целину парцела бр. 2208/1, 2209/1 и 2210/1.

3.6. План уређења зелених површина

Планирано зеленило треба да буде заступљено различитим врстама.

Планира се мањи рејонски парк издуженог облика који прати насип. Осим улоге повезивања централних функција и самог насипа, његови садржаји треба да обезбеде и потребе становника Адица и осталих делова града. Парк треба искључиво да је намењен пасивној рекреацији и одмору. Обликовање је пејзажно. Основу вегетације треба да чини храст, јер је то његово аутохтоно подручје, док декоративна вегетација овом простору треба да да парковски изглед.

Шкарпе насипа треба пејзажно обликовати.

Сквер - као мања, зелена површина, треба да је уређен претежно декоративним елементима, с тим да висока вегетација покрива око 60% простора. Од околних саобраћајница заштиту треба да обезбеде низови шибља.

Линеарно зеленило треба да буде заступљено у неколико видова. Појас уз обалоутврду уређује се партерно (захтеви заштите насипа), и осим зеленила, може да има и елементе рекреације (пешачке, бициклистичке, џоинг - стазе и др.).

Линеарно зеленило испод далековода има специфичне захтеве. Осим пољопривредног и вртларског до садашњег коришћења, на овим парцелама могу се формирати и ниски воћњаци и специјализовани расадници.

Линеарно зеленило уз канал, уз Шумску улицу, представља сегмент система зеленила око града, а повезује Ново насеље и приобаље. Осим планиране алеје, озелениће се и непосредна околина уз канал.

Улично зеленило треба формирати у складу са поперечним профилима саобраћајница. У зависности од ширине и садржаја, планирани су двострани и једнострани дрвореди, низови шибља и травне траке.

Простор уз водозахват-бунаре ограђен је и окружен ливадским травњаком.

Зеленило у оквиру централних функција има претежно декоративну улогу, док се већи део отворене пијаце планира под крошњама високих лишћара (нпр. платан).

Остали комплекси - школе, дечије установе, комплекси за обављање привредних делатности и спортски центри, уређују се формирањем ободног заштитног зеленила. Отпорна висока вегетација има, пре свега, улогу заштите од ветрова (који су у равници изражени), смањења сунчеве инсолације и осталих урбаних и микроклиматских екстрема.

Зеленило породичног становања је просторно најзаступљенија категорија зеленила, мада се нормативно не исказује. Обликује се у виду предбашти, кућних вртова и мањих повртњака. Пожељне су и воћне саднице, као и жива ограда, нарочито на уличном потесу.

3.7. Мере за заштиту од ратних дејстава

Склоништа за потребе заштите становништва радиће се као мања кућна склоништа за потребе склањања становника, према важећим критеријумима у погледу капацитета и отпорности склоништа.

Склоништа ће се градити у сутерену, подруму или приземљу, а препоручује се да се граде као двонаменска.

За комерцијалне садржаје и друге објекте ванстамбене намене, зависно од броја запослених, капацитета и положаја, мирнодопска намена и остали просторни и технички елементи склоништа одредиће се према Техничким прописима за изградњу склоништа и друге заштитне објекте ("Службени војни лист", број 13/98).

3.8. Заштита градитељског наслеђа

Према подацима о условима чувања, одржавања и коришћења културних добара, као и добара која уживају претходну заштиту и утврђеним мерама заштите, унутар границе плана, нема објеката.

Мање налазиште неолитске Старчевачке културне групе регистровано је на парцели број 2586. У историјском смислу овај простор припада потесу Доњег Сајлова, на коме се према релевантним историјским документима, налазило једно од средњовековних села (Zoyl) које је постојало од средине XII до треће деценије XVI века.

Стога је потребно да извођачи свих земљаних радова, као меру заштите, изврше претходно археолошко сондирање терена због постојања познатог и потенцијалног археолошког налазишта.

3.9. Заштита од елементарних непогода

Да би се смањила опасност од пожара, примењена су начела урбанистичке заштите обезбеђењем оптималног степена искоришћености, спратности и међусобне удаљености објеката.

На простору унутар границе плана планирана се изградња породичних стамбених објеката, што подразумева малу густину настањености и ниску спратност, па су и последице од пожара и земљотреса знатно смањене. Остале превентивне мере припадају домену мера грађевинске заштите.

Заштита од поплава дефинисана је насипом уз Дунав – I одбрамбена линија и насипом између Телера и Адица (Шумска улица) – II одбрамбена линија која је планирана да се угаси када се реконструише насип уз Дунав, или пре тога.

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Површина у оквиру границе плана – бруто	280,00 ha
Нето површина ванстамбених намена	22,41 ha
Постојећи број станова	1.300
Постојећи број становника	5.600
Укупан број парцела (стање и план) ¹	2.583
Укупно станова	3.874
Укупно становника	11.623
Густина становања	75 ст/ha.

¹ Рачунато са просечном величином парцеле 600m².

Табела 1. Површине ванстамбених намена по блоковима унутар планираних целина

Планирана целина	Број блока	НАМЕНА	Нето површина ha
1	17	Зелени сквер	0,11
2	22	Основна школа	1,22
	24	Дечија установа	0,64
3	37	Дечија установа	0,97
	41	Основна школа	1,79
	44	Простор намењен садржајима културе	0,92
		Простор за потребе здравствене заштите	0,56
		Центар подручја	1,00
		Зелена пијаца	0,5
5	67	Секундарни центар	1,09
		Парк	2,12
	77	Рекреација (постојећи коњички клуб)	0,47
		Секундарни центар (0,31+0,59)	0,90
		Извориште "Адице"	3,00
7		Рекреација (пост. тенис терени)	0,81
8	95	Секундарни центар	0,33
		Зелена површина	0,22
	96	Зелена површина	0,55
	99	Дечија установа	0,54
		Секундарни центар	0,41
		Зелена површина	0,43
		Верски објекат	0,64
	93	Спортско-рекреациони центар	3,19

Површине ванстамбених намена исказане су у целини, без одузимања заштитног појаса испод далековода (у коме није дозвољена изградња).

5. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

5.1. Правила за уређење и изградњу објеката

5.1.1. Грађевинска линија

Породично становање

За парцеле чија је дубина већа од 30 m, грађевинска линија се утврђује на 5 m од регулационе линије. За парцеле дубине до 30 m, грађевинска линија од регулационе линије може да буде на растојању од 0 до 3 m.

У зони постојећег породичног становања, на слободним неизграђеним парцелама, грађевинска линија ће се утврдити у сваком конкретном случају, у зависности од положаја суседних објеката и дубине парцеле према наведеним правилима.

Пословни објекти, објекти јавних служби и објекти других намена

За објекте планиране изван зоне становања, грађевинска линија може бити на регулационој линији улице или повучена у односу на њу. Повлачење грађевинске линије ка дубини парцеле утврђује се у зависности од намене објекта и положаја суседних објеката.

Положај објекта у односу на границу грађевинске парцеле одређује се према Правилнику о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа ("Службени гласник РС" број 75/2003) (у даљем тексту: Правилник).

5.1.2. Спратност објеката, намена, висина и остали услови

Постојећи породични стамбени објекти на парцелама, пословни објекти уз Новосадски пут и објекти планираног линијског центра уз Улицу Бранка Ћопића задржавају се у свом хоризонталном и вертикалном габариту.

Породично становање

На парцели је могуће градити један породични стамбени објекат.

Планирана спратност породичног стамбеног објекта је П до П+1+Пк. Објекат може да има подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Висина породичног стамбеног објекта не може прећи 12 m (до слемена).

У зависности од површине парцеле (утврђене правилима парцелације у пододељку “3.5.”), на парцели се могу градити гараже, оставе и радни простор, не прелазећи при том дозвољени степен заузетости и индекс изграђености земљишта (подтачка “5.1.3”).

По положају наведени објекти могу бити у саставу стамбеног објекта – анекс или слободностојећи објекат.

Планирана спратност ових објеката на парцели је приземље. Висина приземља за објекте чији производни процес захтева већу висину планирана је максимално 6 m (до венца), са плитким косим кровом.

Паркирање или гаражирање возила обавезно се обезбеђује у оквиру сопствене парцеле.

Делатности које се у зонама породичног становања могу обављати су оне делатности које еколошки и функционално не угрожавају становање.

У оквиру породичног стамбеног објекта (без обзира на величину парцеле) могу се обављати различите делатности (трговина, угоститељство, услужно занатство и сл.). На парцели је могуће градити чисто пословни објекат.

Код постојећих објеката могућа је промена намене дела објекта, уз поштовање услова као за планиране објекте.

ЦЕНТРИ

Центар подручја

У оквиру центра подручја Адица неопходно је обезбедити простор за потребе свакодневног снабдевања, услуга, сервиса и других садржаја центра.

Спратност објеката је планирана П+1 до П+2.

У оквиру овог центра није планирано становање.

Секундарни центри

У секундарним центрима планирана спратност је П до П+1+Пк.

У оквиру центра, у блоковима 95 и 99, није планирано становање. У блоку 77 планирано је становање максимално 30% у односу на пословање.

На локацији секундарног центра (блок 99) изграђен је објекат месне заједнице. Могућа је изградња још једног мањег објекта, јер се више од 60% планиране површине за центар налази у зони заштите постојећег далеководом где није могућа изградња. У блоку 95 је, такође већи део парцеле под далеководом, али је на слободном делу парцеле могућа изградња објекта.

Линијски центар уз Улицу Бранка Ђопића

Простор је намењен центру, али већи део простора уз наведену улицу изграђен је породичним стамбеним објектима П до П+1+Пк.

Спортски центар

Поред спортске хале, могућа је изградња спратног објекта (П+1), са спортским дворанама које не захтевају велику спратну висину, као и локала у приземљу наведеног објекта.

Дечије установе и основне школе

За просторе намењене школама и дечијим установама примењују се нормативи из области образовања. Спратност дечије установе је П до П+1+Пк, док је за школске објекте планирана спратност П до П+2.

Радни простор – улазни правац у град, уз Новосадски пут

На овом простору планиране су комерцијално-услугне и друге делатности које не угрожавају становање. Могуће су делатности из терцијарног сектора, као и одређене делатности из производног занатства, пре свега оне које се заснивају на примени нових технологија.

Планирана спратност објекта је П+1 до П+2.

Могућа је изградња једног стана у оквиру објекта.

Радни простор у блоку 96

Могуће су делатности из терцијарног сектора (не планирају се производне делатности). Планирана спратност објеката је П. У оквиру објекта се не планира становање.

Постојећи радни простор унутар планираних стамбених целина

На комплексу компаније “Raul Amon” задржавају се постојећи објекти, а планирана спратност је П до П+1+Пк. Уместо радног простора могућа је промена намене у становање.

5.1.3. Највећи дозвољени степен заузетости и индекс изграђености парцеле

Табела 2.

Намена простора	Степен заузетости %	Индекс изграђености
Породично становање	50	1,5
Радни простор – уз Новосадски пут	50	1,5
Остале ванстамбене намене (центар подручја, култура, пијаца, дом здравља)	50	1,5
Основне школе и дечије установе	30	0,9
Спортски центар	20	0,3
Секундарни центри, линијски центри	50	1,5

Показатељи су исказани у односу на укупну површину парцеле.

Максимална развијена корисна површина породичне куће на парцели износи 480 m² (сутеренска или подрумска етажа се не рачуна).

5.2. Посебни услови за изградњу

Постојећи објекти који не задовољавају утврђене урбанистичке услове (а налазе се у зони породичног становања и радном простору) се задржавају.

Постојећи објекти који својим габаритом улазе у регулацију планиране улице (а изван су коловоза) се задржавају уз услов да објекат не улази у простор регулације у појасу 1,5 m (обострано) од планираног коловоза. Исто значи, да профил улице који се (због објекта у регулацији улице) у том делу сужава, мора да има чисту ширину од 8 до 9 m, у зависности од ширине коловоза (5 или 6 m).

У зонама постојеће породичне стамбене изградње, где парцеле немају директан излаз на улицу, а постоји изграђен породични стамбени објекат, могуће је остварити приватан пролаз, односно приступ јавном путу пролазом чија ширина не може бити мања од 2,5 m (само у поступку легализације).

Оваква решења се не планирају у зонама планиране породичне стамбене изградње.

У оквиру заштитног појаса далековода, радио антене, насипа уз Дунав, и заштитног појаса мелиорационог канала није дозвољена изградња објеката.

Приликом примене правила парцелације, парцеле испод далековода могу да буду веће површине од утврђених правилима парцелације, с тим да се парцелација изврши тако да део парцеле (на коме је планирана изградња) буде изван заштитног појаса далековода.

Међусобна удаљеност објеката на парцели и удаљеност породичног стамбеног објекта од другог нестамбеног објекта и од суседа утврђује се на основу Правилника.

На парцелама бр. 2417/1, 2400/1, 2399/1 и 2373/1 могућа је изградња паркинг простора, према условима ЕМС ЈП "Електромрежа Србије".

Прилаз на парцелу број 2181/1 КО Ветерник могућ је уз претходно зацењвање мелиорационог канала Т-803 у продужетку Улице Милана Шербана, а на основу Решења о издавању водопривредних услова и главног

пројекта зацењвања канала Т-803, које је израдило водопривредно друштвено предузеће "Шајкашка".

У зони постојећег и планираног далековода није дозвољена изградња објеката.

Могућност парцелације и изградња објеката у блоку број 66, а на потесу отвореног мелиорационог канала условљена је реализацијом затворене атмосферске канализације (профила Ø 600 mm) у Улици Нова 3, која функционално треба да замени отворени мелиорациони канал. Услове зацењвања дефинисаће посебним условима ЈВП "Воде Војводине" из Новог Сада.

5.3. Посебна правила грађења која се примењују у поступку прибављања накнадног одобрења за бесправно изграђене објекте или изведене друге грађевинске радове унутар грађевинског рејона

Посебна правила грађења утврђена овим планом примењују се за легализацију бесправно изграђених стамбених, помоћних и других објеката, односно изведених других грађевинских радова на постојећим објектима, без грађевинске дозволе, у подручју обухвата плана, а који су:

- пријављени градској управи Града Новог Сада надлежнј за издавање одобрења за изградњу објеката,
- пописани до 13. маја 2003. године по службеној дужности од Комисије за утврђивање објеката изграђених без грађевинске, односно употребне дозволе,
- пописани до 13. маја 2003. године по појединачној пријави власника објекта изграђеног без грађевинске дозволе, поднетој Комисији за утврђивање објеката изграђених без грађевинске, односно употребне дозволе.

Овим посебним правилима утврђују се могућа одступања од правила грађења утврђених овим планом за нову изградњу или извођење других радова на постојећим објектима (реконструкција, доградња, надзиђи-

вање, промена намене, затварање тераса, лођа и сл.), која се односе на:

- план парцелације,
- проценат изграђености парцеле,
- планирану спратност објекта и
- друге мање радове на постојећим објектима (промена намене, затварање тераса, лођа и сл.).

Када је објекат изграђен на парцели која, по свом облику и површини, одступа од планиране, прихватиће се постојећа парцелација, тј. фактичко стање на терену, осим ако би се тиме угрозило јавне градске функције (изградња саобраћајне и комуналне инфраструктуре, објекта јавне намене и сл.).

Када изграђеност парцеле прелази планом дозвољени проценат, прихватиће се одступање до 50% у односу на планирани проценат изграђености парцеле, под условом да није угрожено функционисање планираног капацитета инфраструктуре и других јавних градских функција.

Одступање од спратности објекта прихватиће се за једну етажу у односу на планирану спратност.

Други мањи радови на постојећим објектима омогућиће се у сваком случају уколико се по намени и архитектури могу уклопити у припадајући суседни простор.

Посебна правила се не могу применити на објекте изграђене у коридорима постојеће или планиране саобраћајне и друге комуналне инфраструктуре, као и на површине планом намењене за друго јавно грађевинско земљиште.

5.4. Услови за опремање простора инфраструктуром

5.4.1. Услови за изградњу саобраћајних површина

Приликом пројектовања објекта, саобраћајних и пешачких површина применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објекта у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", број 18/97). У оквиру сваког појединачног паркиралишта обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг - места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом ЈУС У.А9.204.

На графичким приказима је дат попречни профил улица у којима су дефинисани геометријски елементи саобраћајних површина.

Тротоаре и паркинге за путничке аутомобиле изграђивати од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Ово, поред обликовног и визуелног ефекта, има и практичну сврху при изградњи и реконструкцији комуналних водова (инсталација). Коловоз и бициклическе стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

Ширина паркинг - простора за управно паркирање путничких аутомобила износи 2,30 m, а дужина од 4,60 до 5 m. Приступ појединачним парцелама дефинисаће се у складу са организацијом простора на парцели.

5.4.2. Услови за прикључење на водоводну мрежу

Услови за прикључење на водоводну мрежу су следећи:

- прикључење објекта на уличну водоводну мрежу предвиђа се једним прикључком;
- објекат са више заједничких улаза, односно засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода;
- за мање објекте, у којима није могуће обезбедити адекватну просторију, може се предвидети постављање водомера у одговарајући шахт;
- водомерни шахт предвидети на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

5.4.3. Услови за прикључење на канализациону мрежу

Услови за прикључење на канализациону мрежу су следећи:

- прикључење објекта на уличну канализацију предвиђа се једним прикључком;
- прикључни канализациони шахт предвидети на парцели корисника, на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије;
- канализациони прикључак предвидети са гравитационим прикључењем;
- прикључење сутеренских и подрумских просторија могуће је ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање.

На парцелама које се налазе јужно од планиране Улице Нове 2 и Витешке улице до оградe изворишта потребно је водити рачуна о степену опасности од загађења и других штетних утицаја који могу неповољно деловати на квалитет воде за пиће или издашност изворишта. У зависности од тога која ће се делатност развијати на парцели, потребно је извршити процену утицаја на животну средину. Отпадне воде из објекта (и када је на парцели чисто стамбени објекат), у наведеном простору морају се у целисти одвести непропусном канализацијом у постојећу канализацију на подручју Тепепа.

Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

5.4.4. Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Објекти породичног становања

Снабдевање објекта породичног становања електроенергијом решити прикључењем на постојећу или планирану електроенергетску мрежу. Прикључак извести преко кабловске прикључне кутије. Положај прикључног ормара прилагодити условима ДОО Електродистрибуција "Нови Сад", тако да буде на фасади објекта или у специјалним случајевима на другим местима.

Пословни и стамбено-пословни објекти

Прикључење пословних и стамбено-пословних објеката или комплекса извести на постојећу или планирану електроенергетску мрежу сопственом трансформаторском станицом или директно на дистрибутивну електроенергетску мрежу, у зависности од потреба. Прикључак извести у складу са електроенергетским условима ДОО Електродистрибуција “Нови Сад”.

5.4.5. Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на постојећу дистрибутивну гасоводну

мрежу. Прикључак и положај прикључка (мерно-регулационог сета-станице) пројектовати и градити према условима ДП “Нови Сад-Гас”.

5.4.6. Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу

Прикључак на телекомуникациону мрежу извести преко типског ТТ прикључка на приступачном месту на фасади објекта.

6. ПРОЦЕНА ПОТРЕБНИХ СРЕДСТАВА ЗА УРЕЂЕЊЕ САОБРАЋАЈНИЦА И ИЗГРАДЊУ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Табела 3. Потребна средства за приоритетне радове на уређивању саобраћајница и изградњу комуналне инфраструктуре

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				12.600.000,00
1.1.	Коловоз 2-СТВ	m ²	2.400	5.250,00	12.600.000,00
2.	ХИДРОТЕХНИКА				72.406.250,00
2.1.	Црпна станица канализације	m	3	6.125.000,00	18.375.000,00
2.2.	Канализациони вод Ø 400 - под асфалт	m	400	13.125,00	5.250.000,00
2.3.	Канализациони вод Ø 300 - под асфалт	m	1.000	10.938,00	10.937.500,00
2.4.	Канализациони вод Ø 250 - под асфалт	m	2.500	9.625,00	24.062.500,00
2.5.	Водоводна мрежа Ø 150 - под земљу	m	1.500	3.938,00	5.906.250,00
2.6.	Водоводна мрежа Ø 100 - под земљу	m	2.500	3.150,00	7.875.000,00
3.	ЕНЕРГЕТИКА				8.000.000,00
3.1.	Трафостаница 20/0,4 kV / kV	ком.	2	4.000.000,00	8.000.000,00
4.	УКУПНО				93.006.250,00

Процена средстава урађена по ценама на дан 29. маја 2006. године.

Финансирање планираних радова на уређивању јавног грађевинског земљишта обезбедиће се из следећих извора:

- накнаде за уређивање грађевинског земљишта,
- закупнине за грађевинско земљиште,
- накнаде за коришћење грађевинског земљишта,
- других извора у складу са Законом.

7. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање извода из плана који садржи правила уређења и правила грађења.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године са означеним предметним простором

2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом 1:2500
3. План намене површина 1:2500
- 3.1. План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације са правилима уређења и грађења - целина 1 1:1000
- 3.2. План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације са правилима уређења и грађења - целине 2 и 8 1:1000
- 3.3. План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације са правилима уређења и грађења - целина 3 1:1000
- 3.4. План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације са правилима уређења и грађења - целина 4 1:1000
- 3.5. План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације са правилима уређења и грађења - целина 5 1:1000

- 3.6. План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације са правилима уређења и грађења - целине 6 и 7 1:1000
4. План саобраћајница 1:2500
5. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште 1:2500
6. План водне инфраструктуре 1:2500
7. План енергетске инфраструктуре 1:2500
8. План зеленила 1:2500
9. Попречни профили улица 1:100.

План детаљне регулације Адица у Новом Саду израђен је у четири примерка у аналогном и у пет примерака у дигиталном облику који ће се, после потписивања и овере, чувати у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и стамбене послове и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи Регулациони план "Адице" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 15/2002 и 17/2003).

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Новог Сада".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-1148/2006-1
17. децембар 2007. године
НОВИ САД

Председник
Зоран Вучевић, с.р.